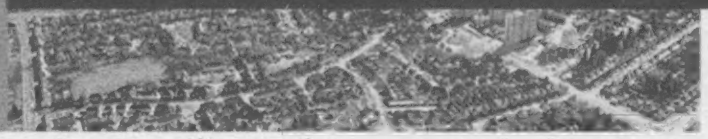
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Winnipeg



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

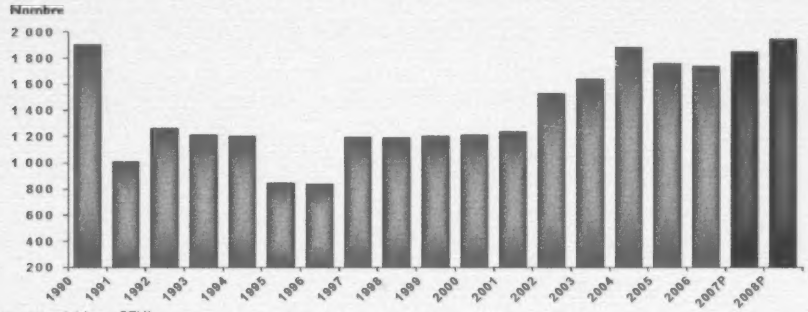
Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations dépasseront de 23 % le sommet atteint en 2006

Cette année, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg se chiffreront à 3 450 - du jamais vu depuis 1988. Elles dépasseront de 23 % le sommet atteint en 2006, leur plus élevé en 18 ans. Le secteur de la construction résidentielle connaît en 2007 une année exceptionnelle, aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. On peut s'attendre à ce que sa vigueur se maintienne en 2008, année où les constructeurs devraient couler les fondations de 3 450 unités. Ce sera la troisième année de suite où les mises en chantier toucheront un sommet inégalé en 20 ans. La construction de maisons individuelles sera favorisée par la

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1-3 Marché du neuf

3-4 Marché de la revente

4-5 Marché locatif

5-6 Survol de l'économie

6 Taux d'intérêt hypothécaires

7 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

disponibilité de nouveaux terrains en 2008, après avoir été ralentie pendant plusieurs années par l'offre limitée à cet égard. Quant au segment des logements collectifs, il continuera de contribuer fortement à la progression des mises en chantier d'habitations, grâce à l'intérêt croissant des acheteurs éventuels pour la copropriété et aux efforts fournis par les constructeurs en vue de contrer la diminution de l'univers des appartements locatifs.

Les nombreux facteurs économiques et démographiques qui contribuent depuis cinq ans à la vitalité du marché immobilier de Winnipeg restent inchangés et continueront de favoriser la croissance de l'ensemble du marché résidentiel : l'année à venir sera bonne tant pour les marchés du neuf et de la revente que pour le marché locatif. Winnipeg sera l'un des rares grands centres au pays où l'on assistera en 2008 à une hausse de l'activité aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de la revente.

La construction de maisons individuelles connaîtra une autre excellente année

Cette année, les mises en chantier de maisons individuelles dans la région de la capitale excéderont les 1 756 et les 1 737 dénombrées respectivement en 2005 et en 2006 : le total de 1 850 attendu pour 2007 sera le deuxième en importance à être relevé depuis 1990; il sera inférieur de 32 unités seulement à celui de 1 882 enregistré en 2004. En 2008, 1 950 maisons individuelles seront commencées dans la RMR, soit 5,4 % de plus qu'en 2007.

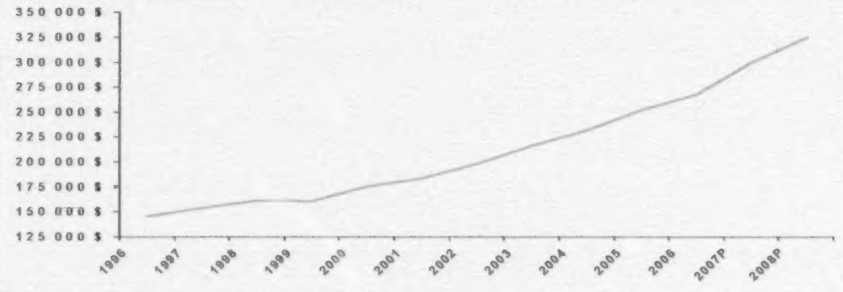
La demande de maisons individuelles neuves à Winnipeg est stimulée par l'accroissement soutenu du nombre de ménages et l'offre qui demeure limitée sur le marché de la revente. Elle est aussi appuyée par des facteurs économiques positifs. Le marché du travail est très vigoureux dans la RMR. De plus, 70 % de la population âgée entre 15 et 64 ans y occupe un emploi à l'heure actuelle, comparativement à environ 67 % dans l'ensemble du pays.

Les prix des habitations neuves ont beaucoup grimpé dans la RMR de Winnipeg depuis quelques années. L'Indice des prix du logement neuf (IPLN), qui a affiché des hausses successives de 8,5 % en 2005 et de 9,4 % en 2006, devrait à nouveau augmenter et gagner 7 % en 2007, puis 6,7 % en 2008. Il s'agit là de gains nettement supérieurs aux hausses moyennes à long terme de cet indice. Les hausses de l'IPLN enregistrées ces trois dernières années sont les plus importantes à être constatées depuis la création de l'indice, en 1982.

Les acquéreurs d'habitations neuves peuvent s'attendre à des conditions un peu plus favorables dès l'automne 2007 et tout au long de 2008. La hausse des prix du neuf ces dernières années était en grande partie due à la pénurie de terrains à construire, surtout dans le Sud Ouest de la ville. Alors qu'il n'y a eu que 1 472 nouveaux terrains disponibles en 2005 et 1 358 en 2006, les constructeurs comme les acquéreurs verront l'offre s'enrichir d'au moins 2 000 terrains en 2007 et de 2 400 autres en 2008. Au début de l'an prochain, la Ville de Winnipeg se dotera d'une stratégie complète visant à accroître l'offre de terrains résidentiels, qui sera assortie de projections allant jusqu'à l'année 2025. L'aménagement très attendu de Waverly Ouest (dont les premiers lots devraient être prêts à bâtir dès l'automne 2007) sera à l'origine du plus gros de cette hausse de l'offre, mais d'autres secteurs, tels que Silver Acres et Royalwood au Sud-Est de la ville, Amber Trails au Nord Ouest et Transcona West au Nord-Est, contribueront aussi fortement à la multiplication des terrains disponibles sur le marché au cours des cinq prochaines années.

Figure 2

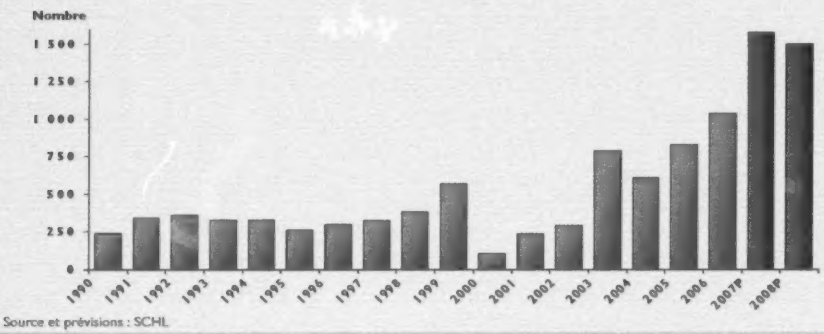
Prix moyen des maisons individuelles neuves



Source et prévisions : SCHL

Figure 3

Mises en chantier de logements collectifs



Source et prévisions : SCHL

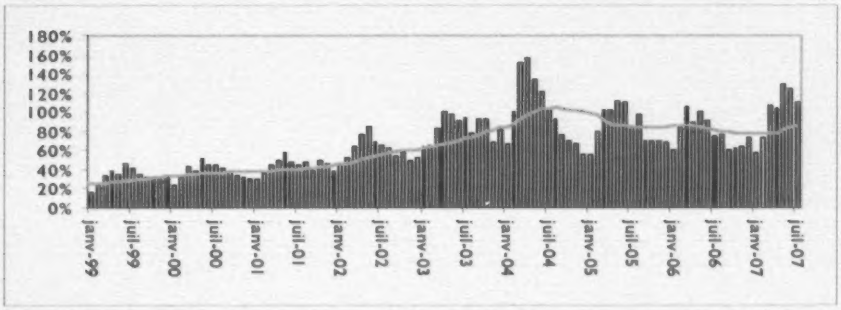
Les nombreuses mises en chantier de logements collectifs témoignent de l'évolution des goûts et de la demande croissante d'appartements

Tout porte à croire que 2007 sera une année hors du commun pour la construction d'ensembles résidentiels à Winnipeg. Déjà, à la fin août, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs atteignait 1 084 et dépassait le total de toute l'année 2006 (1 040). D'ici la fin 2007, les constructeurs auront coulé les fondations de 1 575 logements collectifs à Winnipeg, chiffre inégalé depuis vingt ans. L'activité restera soutenue en 2008 : 1 500 unités seront mises en chantier durant l'année.

Cela faisait depuis la fin des années 1980 que la construction de logements collectifs était peu intense à Winnipeg, en particulier dans le segment des copropriétés. Un marché de la copropriété, tel qu'il existe à Calgary, Vancouver ou Toronto, a mis du temps à se former à Winnipeg. Toutefois, les acheteurs se tournent de plus en plus vers ce type d'habitation, tant pour des raisons de mode de vie que de prix. Winnipeg est depuis longtemps, et reste encore aujourd'hui, l'une des villes canadiennes où les habitations pour propriétaire-occupant sont les plus abordables. Ceci étant dit, la forte hausse des prix de revente observée ces cinq dernières années (dans les 10 % et plus) a incité beaucoup d'acheteurs de toutes catégories à opter pour une copropriété. Vu qu'environ la moitié de la population de Winnipeg est formée de personnes susceptibles d'accéder à la propriété ou de passer à un logement d'un cran supérieur, on peut s'attendre à ce que la demande de copropriétés reste forte durant encore plusieurs années. Les constructeurs, qui ont répondu à cette forte demande en accélérant leur production de 51 % en 2007, maintiendront la cadence en 2008.

Figure 4

Winnipeg ratio ventes inscriptions en cours



Marché de la revente

La demande reste forte et l'offre est limitée : la montée des prix se poursuit

Sur le marché des habitations existantes de Winnipeg, le rythme de l'activité restera vif d'ici la fin de 2007 et en 2008. L'année 2007 sera la plus marquante des cinq années du cycle haussier dans lequel se trouve le marché de la revente. Après avoir connu quatre années de suite un taux de croissance à deux chiffres, le prix S.I.A.® moyen augmentera de 12,9 % en 2007 et d'un bon 8,3 % en 2008. Ainsi, le prix de revente moyen se situera à 174 500 $ en 2007, puis atteindra 189 000 $ en 2008.

Indicateur de la vigueur du marché et mesure du degré d'équilibre entre l'offre et la demande, le rapport ventes-inscriptions courantes est resté supérieur à 100 % pendant six mois en 2007. Ceci signifie que la durée de l'offre sur le marché de l'existant est inférieure à un mois. Résultat : les vendeurs continueront d'être avantagés lors des négociations, avec ce qui s'ensuit de pressions haussières sur les prix. Même s'il va diminuer d'ici la fin de 2007 et en 2008, le rapport ventes-inscriptions courantes ne connaîtra pas un revirement soudain à Winnipeg, comme ce fut le cas à Calgary et Edmonton.

Pour que le marché évolue vers son point d'équilibre, il faut soit une multiplication des inscriptions courantes, soit une diminution du nombre d'acheteurs. Jusqu'ici, la pénurie de terrains à construire, évoquée plus haut, présentait un obstacle pour les acquéreurs potentiels qui auraient voulu se tourner vers le marché du neuf face à une offre trop limitée sur le marché de la revente. La situation s'améliorera quelque peu en 2008. Par contre, l'effet de la disponibilité de nouveaux terrains sera limité, vu que la plupart seront concentrés dans des coins spécifiques de la ville et que les habitants de Winnipeg sont particulièrement attachés à leur quartier. La demande restera robuste, toutefois, grâce aux facteurs migratoires et économiques abordés ci après.

Cette année, les ventes S.I.A.® de logements dans la RMR de Winnipeg seront de 6,5 % plus nombreuses qu'en 2006 : elles se chiffreront à 12 350. En 2008, elles vont croître beaucoup plus lentement, soit de 0,8 %, et s'établiront à 12 450. Compte tenu de la hausse des prix, la valeur des transactions augmentera toutefois de 9,2 % en 2008.

Confirmant la tendance qui se dessine depuis trois ans, les nouvelles inscriptions continueront d'augmenter : leur nombre atteindra 15 250 en 2007 et passera à 16 000 en 2008, enregistrant ainsi des hausses annuelles successives de 3,1 % et 4,9 %. Malgré la rapide appréciation de leurs habitations, les Winnipégois sont bien plus réticents à les mettre en vente que leurs voisins dans d'autres marchés de l'Ouest canadien. Cette réticence est en partie le fait de personnes âgées qui seraient prêtes à déménager dans une copropriété pour adultes, mais qui n'en trouvent pas dans leur quartier ou à proximité. D'après une étude menée par la SCHL sur les intentions de rénovation, Winnipeg fait par ailleurs partie des grands centres urbains du Canada dont les résidents ont le plus tendance à rénover leur habitation, ce qui donne à penser que les Winnipégois préfèrent adapter leur domicile à leurs besoins plutôt que de chercher à se reloger par l'intermédiaire du marché de la revente.

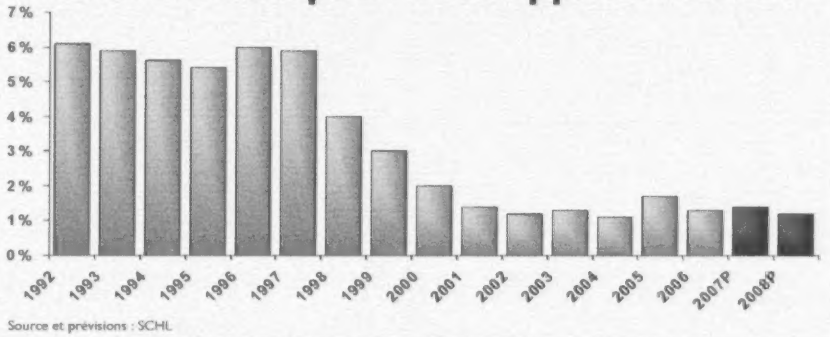
Marché locatif

L'afflux de nouvelles familles réduira davantage le taux d'inoccupation

Les logements locatifs vacants resteront une denrée rare à Winnipeg d'ici la fin de 2007 et en 2008. Les taux d'inoccupation demeureront inférieurs à 1,5 % au cours des cinq prochains trimestres, sous l'effet conjugué de facteurs liés à la demande et à l'offre qui contribuent à resserrer le marché encore davantage. Les taux ne devraient pas dépasser 1,4 % en 2007 et même se limiter à 1,2 % en 2008, créant dans la région de la capitale l'une des pires pénuries d'appartements locatifs de tous les temps, la plus importante s'étant produite en 2004, année où le taux d'inoccupation était tombé à 1,1 %.

Figure 5

Taux d'inoccupation des appartements



Source et prévisions : SCHL

Même après plusieurs décennies de faibles taux d'inoccupation, fort peu de logements locatifs se sont construits à Winnipeg ces dernières années. Au contraire, le parc de logements locatifs de la ville n'a fait que s'amenuiser d'année en année depuis le point culminant enregistré en 2003 : 1 539 unités, soit 3 % des logements locatifs existants, ont disparu entre octobre 2003 et avril 2007. Il faudra du temps pour remédier aux contraintes liées à l'offre que cette conjoncture a créées, bien plus que la période visée par les prévisions de la SCHL, qui va jusqu'à la fin 2008. La construction de logements destinés à la location s'est nettement accélérée en 2007, mais son essor ne suffira pas à annuler la contraction récente du parc locatif. Au cours des huit premiers mois de 2007, 627 logements collectifs expressément destinés au marché locatif ont été mis en chantier, par comparaison à seulement 215 durant la même période en 2006 et 613 pendant cette année tout entière. Compte tenu des perspectives favorables pour la construction de logements collectifs en général, le nombre de mises en chantier de logements locatifs devrait demeurer supérieur à la moyenne en 2008.

La migration internationale continue d'alimenter la demande d'unités

locatives à Winnipeg, et ce à divers niveaux. Vu que les immigrants au Canada sont en général d'abord locataires pendant plusieurs années, l'arrivée de nouveaux immigrants fait grimper la demande et vient resserrer les conditions du marché locatif, déjà serré, où peu d'appartements sont vacants. Comme on prévoit que Winnipeg accueillera respectivement 4 000 et 3 500 nouveaux habitants en 2007 et en 2008 (pour l'essentiel en provenance d'autres pays), les personnes qui prévoient louer ont intérêt à faire tout leur possible pour se trouver un logement locatif à l'avance. Cette situation ne date pas d'hier, et rien ne donne à penser qu'elle changera durant la période à l'étude.

Du fait des contraintes liées tant à l'offre qu'à la demande, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la RMR de Winnipeg grimpera à 760 $ en 2007, puis à 800 $ d'ici la fin 2008. Bien que la loi provinciale limite le taux d'augmentation des loyers à 2 % en 2008, les augmentations moyennes dépasseront ce plafond, et ce, pour différentes raisons. D'ordinaire, les logements qui sont retirés du parc locatif sont ceux qui se louent au moindre prix, tandis que ceux qui y sont ajoutés viennent d'être construits ou rénovés et se louent donc plus cher, ce qui tend à progressivement relever le loyer moyen, même si le nombre de logements au sein de l'univers locatif reste inchangé. De plus, la loi prévoit plusieurs circonstances dans lesquelles un loyer peut être augmenté d'un taux supérieur au taux prescrit.

Survol de l'économie

Plusieurs facteurs expliquent le dynamisme qui caractérise les marchés immobiliers de Winnipeg depuis cinq ans. En premier lieu vient la robustesse économique globale de la ville et de tout le Sud du Manitoba. Winnipeg est depuis cinq ans une ville prospère sous tous les rapports. Son taux de chômage n'a pas été si bas depuis des décennies; même les taux d'activité (proportion des habitants de 15 ans et plus faisant partie de la population active) affichent des records absolus. Les emplois qu'il se crée sont surtout à plein temps. Plusieurs grands travaux d'immobilisations sont en cours et se poursuivront en 2008, notamment la construction de la nouvelle tour de bureaux de Manitoba Hydro et l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge. L'éventuelle mise en chantier d'un nouveau stade et d'un musée des droits de la personne donnerait un coup de fouet additionnel à un secteur de la construction qui tourne presque à plein régime.

L'autre facteur de poids entrant en jeu est le formidable redressement du solde migratoire de la ville, qui est désormais positif. Depuis plusieurs années, Winnipeg est la ville qui attire le plus d'immigrants internationaux grâce au programme " Candidats du Manitoba ". A priori, les effets de cette réussite ne s'étaient guère fait sentir, à cause de l'exode de Winnipégois vers l'Alberta, qui a été particulièrement marqué en 2005 et en 2006. En 2007, Winnipeg a toutefois connu un important revirement du flux migratoire interprovincial lequel, conjugué aux gains considérables réalisés grâce à l'immigration internationale, engendrera un solde migratoire annuel positif de 4 000 personnes. On prévoit que Winnipeg gagnera 3 500 habitants additionnels en 2008.

Résultat : près de 1 600 et 1 400 nouveaux ménages entreront sur le marché de l'habitation de Winnipeg en 2007 et en 2008.

Ces tendances sont reflétées dans les perspectives établies par la SCHL pour plusieurs indicateurs. Le taux de croissance de l'emploi se situera à 1,9 % en 2007 et à 1,8 % en 2008. Le taux de chômage demeurera inférieur à 5 %, soit bien en dessous de la moyenne nationale : il s'établira à 4,8 % en 2007 et à 4,7 % en 2008. Le principal frein à l'expansion économique de Winnipeg est un manque de main d'œuvre qualifiée : cette situation restera problématique pour les chefs d'entreprise winnipégois, malgré les initiatives lancées pour attirer des travailleurs qualifiés vers la province et les y retenir.

Perspectives relatives aux taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

Resumé des prévisions RMR de Winnipeg Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	10 797	11 415	11 594	12 350	6,5	12 450	0,8
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	13 186	14 002	14 786	15 250	3,1	16 000	4,9
Prix moyens S.I.A.® ($)	121 925	137 062	154 607	174 500	12,9	189 000	8,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 882	1 756	1 737	1 850	6,5	1 950	5,4
Logements collectifs	607	830	1 040	1 575	51,4	1 500	-4,8
Tous types de logement confondus	2 489	2 586	2 777	3 425	23,3	3 450	0,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	232 032	252 252	268 104	300 000	11,9	325 000	8,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,6	8,5	9,4	7,0	-	6,7	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,7	1,3	1,4	-	1,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	664	683	709	760	7,2	800	5,3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	-	7,19	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	-	7,41	-
Nombre annuel d'emplois	376 300	374 700	382 200	389 500	1,9	396 500	1,8
Croissance de l'emploi (%)	1,7	-0,4	2,0	1,9	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	5,5	4,8	4,6	4,8	-	4,7	-
Migration nette	3 660	481	637	4 000	527,9	3 500	-12,5

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64357_2007_B02